

# 住宅市街地整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称 : 北砂三・四・五丁目地区

所在地 : 東京都江東区北砂三丁目の一部、四丁目の全域、五丁目の一部

面積 : 48.6ha

### (2) 重点整備地区

名称 : 北砂三・四・五丁目地区

所在地 : 東京都江東区北砂三丁目の一部、四丁目の全域、五丁目の一部

面積 : 48.6ha

## 2. 整備地区の整備の基本方針

### (1) 整備地区の概要

#### ① 立地

北砂三・四・五丁目地区（以下「当地区」という。）は、江東区城東地域にあって都営地下鉄新宿線の西大島駅、大島駅から南方向に約 1km、東京メトロ東西線の南砂町駅から北方向に約 1.2km の距離に位置している。

当地区は、東側は丸八通り、南側は清洲橋通り、西側は明治通り、北側は都市計画道路補助 117 号線に囲まれていて、避難場所となっている北砂五丁目団地を除いた区域である。

当地区の全域は、東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月改定）において、震災時に大きな被害が想定される重点整備地域に指定されている。

#### ② 地区の形成状況

当地区は、小名木川や仙台堀川公園に囲まれた低平地の埋立地にあり、地盤が軟弱である。

当地区の位置する砂町一帯は低湿地であったところであるが、江戸時代の初期に開拓が行われており、また、中期には小名木川が開削され、舟運に利用されてきた。

砂町の一部は、関東大震災により焼失したため、復興事業が行われている。

当地区は、戦後の高度経済成長による急激な人口増加に伴って、都市基盤が不十分なまま住宅市街地が進行した地域であり、戸建住宅を中心とした密集市街地を形成している。また、地区に隣接する工場の移転跡地において、北砂五丁目団地など大規模な住宅団地の建設が行われてきた。

#### ③ 現状

当地区の令和 7 年 6 月の人口は 13,066 人、うち 65 歳以上高齢者数は 3,343 人(25.6%)、世帯数は 7,293 世帯(平成 25 年の人口は 12,185 人、うち 65 歳以上高齢者数は 3,159 人(25.9%)、世帯数は 6,252 世帯)である。

当地区内には、狭あい道路沿いに小さな戸建住宅が建ち並ぶ密集市街地を形成しており、この中に、小規模な集合住宅等が散在している。また、地区中央の東西方向約 650m の区間にわたって店舗が建ち並ぶ砂町銀座商店街が形成されており、地域商業の中心的役割を果たしている。

周囲の幹線道路沿いには、集合住宅や商業施設、店舗付住宅、物流施設等が立地して複合的土地利用を展開している。

当地区には、3,295 棟（当初は 3,083 棟）の建物が存在しているが、その用途の構成は、戸建住宅 2,099 棟（63.7%）、集合住宅 444 棟（13.5%）、商業併用住宅 490 棟（14.9%）、工業併用住宅 107 棟（3.2%）（当初は戸建住宅 1,974 棟（64%）、集合住宅 429 棟（13.9%）、商業併用住宅 537 棟（17.4%）、工業併用住宅 143 棟（4.6%））である。

建物構造別では、木造及び防火造の建物は 1,693 棟あり、全体の 51.4%（当初は 2,121 棟あり、全体の 65.0%）を占めている。

老朽建物棟数（構造不問）については、2,013 棟（61.1%）（当初は 2,291 棟（70.1%））である。

## （2）整備地区の課題

### ① 防災に関する課題

周囲の幹線道路沿いは耐火構造の建築物が増加して不燃化が進んでいるが、地区内は木造や防火造の建築物が過半を占めており、狭あい道路沿いにこれらの建築物が建ち並んでいるので、災害時に延焼のおそれが高い地域となっている。当地区の令和 4 年不燃領域率（東京都方式）は 61.0%（平成 23 年不燃領域率（東京都方式）は 53.3%）である。

当地区において、東京消防庁による平常時の消防活動困難区域（消防車の通行可能な有効幅員 4m 以上道路で、消火栓、防火水槽等消防水利から半径 140m 以遠の区域）は存在しないが、災害時の消防活動困難区域（幅員 6.0m 以上の道路に接する防火水槽等消防水利から半径 140m 以遠の区域）は、地区中央を中心に地区面積の約 33.8%存在している。

### ② 居住環境や都市基盤に関する課題

#### i) 道路

当地区の周囲には、東側に丸八通り（環状 4 号線、幅員 25m）、南側に清洲橋通り（補助 111 号、幅員 25m）、西側に明治通り（補助 116 号線、幅員 22m）、北側に都市計画道路補助 117 号線（幅員 14.5m）の道路網が形成され、整備済又は概成済となっている。

地区内において、幅員 6m 以上の道路は、北砂五丁目団地に隣接する東側区間、南側の一部区間、地区中央を南北に走る道路の一部区間、西側の道路の 4 路線にすぎない。

その他の道路の多くは幅員 4m 未満の狭あい道路であり、また二方向避難のできない行き止まり道路も存在するため、災害時の円滑な避難行動や消防活動に障害となるおそれがある。

#### ii) 公園

当地区周辺には、小名木川や仙台堀川公園が線的に連続している他、北砂七丁目に城東公園（未供用、事業手法を検討する都市計画公園）が配置計画されている。

地区内には、街区公園が 3 箇所（北砂公園、砂町中央公園、小名木川防災公園）と児童遊園 5 箇所（北砂四丁目児童遊園、亀高児童遊園、北砂四丁目第二児童遊園、北砂四丁目第三児童遊園、北砂ふれあい児童遊園）が整備されている。

江東区立都市公園条例に定める市街地の一人あたりの公園面積は 5.0 m<sup>2</sup>/人であるが、当地区内では 0.46 m<sup>2</sup>/人と極めて低い水準となっており、防災面や居住環境面で公園等の確保が課題である。

## （3）整備地区の整備の方針

東京都防災都市づくり推進計画、江東区都市計画マスタープラン、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針等に基づき、整備の方針を下記のとおり設定する。

## ① 整備の基本構想

### i) 燃え広がらない安全なまちづくり

地区内に存在する木造や防火造の建築物を耐火構造及び準耐火構造の建築物へと建替えを促進して、まち全体の不燃化を進める。また、適正な管理が行われていない老朽空き家については除却を促進して、燃え広がらない・燃えない安全なまちづくりを目標とする。

そのために、必要な規制・誘導の措置を実施する。

### ii) 防災安全性と居住環境が確保された住宅地の形成

地区内では、老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替え促進、老朽住宅の除却促進と併せて、主要生活道路の整備、公園等の整備、地区計画の導入をすることにより、防災安全性、居住環境が確保された住宅地の形成を進める。特に、狭小敷地や接道不良で建替えが困難な土地が多数存在するエリアにおいては、改善手法について検討を行い、地権者の合意形成が可能なところについては、共同建替えを促進する。

また、高齢者や子育て世代が安全・安心して生活できるように、生活を支えるサービス機能の充実を図る。

### iii) 活気と魅力のある商店街の形成

地域の商業中心地となっている砂町銀座商店街については、沿道建物の建替え促進や広場等の整備による空地の確保と併せて、地区計画の導入による建物の壁面後退を促進し道路空間を確保することで防災性の向上を目指すと同時に、商業機能の一層の集積を図り、活気のある商店街の魅力を一層高める。

### iv) 施行者や地区住民との連携

当地区においては、平成 26 年度から住民の主体的参加による「北砂三・四・五丁目地区防災まちづくり懇談会」を開催し、平成 28 年度に懇談会を発展的に解散し、地区のまちづくり組織である「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」を設立した。協議会において、地区住民が主体的に防災まちづくりに取り組むことができるように支援している。また、平成 26 年度から実施した戸別訪問により把握した住民や権利者ニーズに基づき、建替え意向があった住戸や空き家所有者等を訪問し、老朽住宅の建替え、除却を促進していくとともに、共同化や防災街区整備事業などの事業機会を探りながら、まちづくり事業に展開できるように取り組んでいく。

### v) 子育て・高齢者世帯向けの住宅や生活支援施設の誘導・整備

高齢者や子育て世代が安心して生活できるように住宅や生活支援施設の充実化に努めて、暮らしやすいまちづくりを進める。

地区内には、砂町文化センターや砂町図書館、城東老人福祉センター、保育園等が立地しているが、より安全・安心して住み続けられるように、生活を支えるサービス機能の更なる充実にも努めるとともに、高齢者や子育て世代向けの住宅を確保できるように誘導していく。

### vi) 公的不動産等の活用の取組み内容

施設の老朽化等により廃園した小名木川保育園の跡地を活用して、当地区に不足している公園を整備した。

また、消防活動、避難及び延焼遮断機能に必要な道路ネットワークを形成するための主要生活道路の整備に向けて、地区内にある城東老人福祉センター及び北砂地区集会所の改修工事に伴い、施設前面の防災生活道路の拡幅整備を行った。

その他、改修を検討している小名木川小学校敷地の活用を検討する。

## ② 防災性の向上に関する基本的な目標及び実現方策

### i) 不燃化促進による不燃領域率の向上

#### 【基本的な目標】

- ・ 老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替え促進や老朽建築物の除却促進、主要生活道路の整備、公園等の整備により、東京都方式による不燃領域率を 70%に向上する。なお、令和 4 年度末における不燃領域率は 61.0%（平成 23 年不燃領域率は 53.3%）である。

#### 【実現方策】

- ・ 木造や防火造の建築物約 1,693 棟、全建物の約 51.4%（当初は木造や防火造の建築物約 2,120 棟、全建物の約 65%）の所有者に対して、戸別訪問を行うとともに、現地相談ステーションを開設して、地区住民の意識を高め、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを喚起する。
- ・ 老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替えや老朽建築物の除却に対する助成を行うことにより、建替えを促進する。
- ・ 地区全域において、東京都建築安全条例に基づき新防火規制（原則として準防火地域におけるすべての建築物は建替えの際に準耐火構造以上とし、延べ面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物は耐火構造とする。）を平成 26 年 10 月 31 日から施行するとともに、適正な管理がされていない老朽建築物等については除却等の勧告を行うことができる「江東区不燃化推進特定整備地区における老朽建築物等の適正管理に関する条例」を平成 26 年 7 月 1 日から施行した。
- ・ 幅員 6 m 以上の主要生活道路の整備及び空地の確保により空地率を向上する。

#### ii) 消防活動困難区域の解消

#### 【基本的な目標】

- ・ 東京消防庁による震災時の消防活動困難区域を解消する。

#### 【実現方策】

- ・ 災害時の避難行動や消防活動を円滑に行い、消防活動困難区域の解消を図るため、主要生活道路の拡幅整備を進める。
- ・ 公園等の整備に併せて、防火水槽等を適切に配置して災害時の消防水利を確保する。

### ③ 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本的な目標及び実現方策

#### 【基本的な目標】

- ・ 老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替え及び除却を促進する。

#### 【実現方策】

- ・ 木造や防火造の建物の所有者に対して、戸別訪問を行うとともに、現地相談ステーションを開設して、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えの喚起を行う。
- ・ 老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替えや老朽建築物の除却に対する助成を行う。
- ・ 行き止まり道路や接道不良で建替えが困難な住宅が集中するエリアに対しては、行き止まり道路や接道不良の解消のための対策について検討し、必要な対策を実施する。
- ・ 地区全域において、東京都建築安全条例に基づく新防火規制を平成 26 年 10 月 31 日から施行するとともに、適正な管理がされていない老朽建築物等については除却等の勧告を行うことができる「江東区不燃化推進特定整備地区における老朽建築物等の適正管理に関する条例」を平成 26 年 7 月 1 日から施行した。

### ④ 従前居住者の対策に関する基本的な目標及び実現方策

#### 【基本的な目標】

- ・ 現在地での建替えが困難な居住者や、道路、公園等の整備に伴って移転を必要とする居住者に対して、移転先のあっせん等を行う。

#### 【実現方策】

- ・ 地区内において、未接道宅地や狭小敷地のため、現在地での建替えが困難な居住者に対し

て、共同建替えを促進するとともに、周辺地域における公営住宅やUR都市機構の賃貸住宅、民間住宅の空き部屋への入居をあっせんする。

- ・ 地区内において共同化による集合住宅を建設する場合は、移転先の確保が困難な住宅困窮者に対して、その住宅の部屋の一部を確保するなど優先的に入居できるように支援を行う。
- ・ 道路、公園等の整備に伴って移転を必要とする居住者の移転先確保のため、平成29年3月に従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施について、独立行政法人都市再生機構に要請をしている。今後、従前居住者用賃貸住宅の建設等について検討をしていく。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

#### (1) 土地利用の現況

当地区の令和3年土地利用現況は、住宅用地24.1ha(49.7%)、商工等併用住宅用地6.2ha(12.8%)、工業・物流施設用地1.4ha(3.0%)、商業・業務用地(専用建物)0.8ha(1.6%)、文化・教育・宗教施設用地2.6ha(5.3%) (平成23年土地利用現況は、住宅用地22.6ha(46.4%)、商工等併用住宅用地6.7ha(13.9%)、工業・物流施設用地1.8ha(3.7%)、商業・業務用地(専用建物)1.0ha(2.0%)、文化・教育・宗教施設用地2.6ha(5.3%))であり、住宅系が過半を占めている。

また、公共施設用地は、道路(通路含む)9.4ha(19.3%)、公園0.5ha(1.1%)である。

#### (2) 土地利用の基本方針

土地利用現況を踏まえ、都市計画用途地域、江東区都市計画マスタープラン、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針等に基づいて、防災安全性の確保、居住環境の改善、活力と魅力のあるまちづくりを図っていくために、土地利用の基本方針を下記のように設定する。

##### ① 防災安全性と居住環境が確保された住宅地の形成

細街路の多い木造密集市街地である当地区において、住宅を中心とする土地利用を図り、老朽木造建物の除却、建替え、共同化等を、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針で定める防災生活道路沿道を中心に全域で促進し、良好で安全な住環境の市街地形成を目指す。

##### ② 活気と魅力のある商店街の形成

賑わいと生活交流の拠点として、商業を中心とした土地利用を図り、沿道建物の建替え促進等による防災性向上を始めとして、地域に根づいた特色ある商店街づくり、周辺との回遊性を高める歩行者環境の整備、良好な景観形成及び必要な機能の導入を誘導し、より安全で魅力ある拠点形成と地域核の更なる育成を目指す。

##### ③ 幹線道路沿いの複合的土地利用の促進

明治通り、清洲橋通り、丸八通りの沿道区域では、後背住宅地の環境に配慮しつつ、商業、業務、住宅等が複合する土地利用を図り、建物の共同化等による高度利用、延焼遮断帯の形成、空地への防火水槽の設置等による防災性の向上を目指す。

### 4. 住宅等の整備に関する事項

#### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

#### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区内の木造や防火構造の建築物を対象に老朽建築物等の耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進するとともに、老朽建築物や老朽化して危険な空き家については除却を促進

する。

また、地区計画による規制誘導を行う。

さらに、行き止まり道路や接道不良の敷地、狭小敷地で建替えが困難な住宅等が集中するエリアにおいては、共同化、一部の土地や住宅等の買収、防災街区整備事業の可能性について検討を行い、改善のための対策を実施する。

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

特になし

### (2) その他の施設に関する事項

| 施設名              |       | 整備の内容  |     |                           |    |
|------------------|-------|--------|-----|---------------------------|----|
|                  |       | 名称     | 種別等 | 事業量                       | 備考 |
| 公<br>共<br>施<br>設 | 道路    | 主要生活道路 | 道路  | 1,750m×6.0m、90m×10.0m     |    |
|                  | 公園・緑地 | 小規模空地  | 空地  | 100 m <sup>2</sup> ×20 箇所 |    |
|                  | その他   |        |     |                           |    |

#### ① 道路整備の基本的方針

##### i) 主要生活道路の整備

当地区では、消防活動や避難、延焼遮断機能をもつ幅員6m以上の道路ネットワークが不足している。そのため、災害時の消防活動困難区域が地区中央を中心に地区面積の約33.8%存在している現状である。

これを解決するため、平成30年6月に策定した「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」に基づき、消防活動、避難及び延焼遮断機能に必要な道路ネットワークの形成を目的として、幅員6m以上の主要生活道路の整備を実施する。

整備にあたっては、道路法の区域決定及び用地取得に係る物件移転補償等を行い、積極的な用地買収により早期整備を図る手法である公共整備型を用いる。

整備対象路線は、まちづくり方針で防災生活道路（幅員6m以上）と定めている路線のうち、現況の道路幅員が6m未満の路線となる。そのなかで、現道がなく新規に整備する箇所を含む路線をはじめ、外周道路及び幅員6m以上に整備済の路線へのアクセス向上等、防災性の整備効果を重視し、優先度を定めた上で整備を図る。

##### ii) その他の生活道路（区画道路）

細街路の整備にあたっては、江東区細街路拡幅整備事業を活用して整備を行う。

また、まちづくり方針において、一時集合場所や広域避難場所等への円滑な避難に有効な道路として位置付けられている防災生活道路（幅員4m以上）の整備は、沿道の建替えに併せて道路整備を随時行い、段階的な整備を図る手法である建替え連動型を用いて行う。具体的な方法として、細街路拡幅整備事業、地区計画の導入による規制誘導に加え、新たな助成制度や土地の買取り等の検討を複合的に用いて整備の促進を図る。

併せて、行き止まり道路の解消を図る。

##### iii) 無電柱化の推進

災害時に消防活動と安全な避難ができるよう、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針で

位置付けた路線において、無電柱化実施に必要な調査や方策の検討を行う。

## ② 公園、広場等の整備の基本的方針

当地区の周辺には、小名木川や仙台堀川公園が線的に連続している他、北砂七丁目に城東公園（未供用、事業手法を検討する都市計画公園）が配置計画されている。

また、地区内には、街区公園が 3 箇所（北砂公園、砂町中央公園、小名木川防災公園）と児童遊園 5 箇所（北砂四丁目児童遊園、亀高児童遊園、北砂四丁目第二児童遊園、北砂四丁目第三児童遊園、北砂ふれあい児童遊園）が整備されている。

江東区立都市公園条例に定める市街地の一人あたりの公園面積は 5.0 m<sup>2</sup>/人であるが、当地区内では 0.46 m<sup>2</sup>/人と極めて低い水準となっている。

そのため、当地区における延焼遮断空間の形成や一時集合場所を確保することで防災性の向上を図ると同時に、一人あたりの公園面積を増加させることで住環境の改善を目指すこととし、まちづくり方針で定める防災生活道路で分割したブロックに、当地区の土地利用の状況や地域特性、空地状況を踏まえ、100 m<sup>2</sup>程度、20 箇所程度の小規模空地の整備を順次進めていく。

## ③ その他の施設の整備方針

防災まちづくりとともに、高齢者や子育て世代が安心して生活できるようにまちづくりを進める。

地区内には、砂町文化センターや砂町図書館、城東老人福祉センター、保育園等が立地しているが、より安全・安心して住み続けられるように、生活を支えるサービス機能の更なる充実に努める。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行期間

平成 26 年度～令和 12 年度の 17 年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

#### ① 関連事業との連携

東京都の密集市街地に対する支援制度である東京都防災密集地域総合整備事業、東京都不燃化推進特定整備事業と合わせて本事業を実施することにより、加速度的・効果的に防災まちづくりを推進する。

#### ② 地区住民との協働

事業内容に関する説明会の開催やパンフレット、まちづくりニュース等の各戸配布を行い、地区住民に対して周知を行う。また、平成 26 年度から実施した戸別訪問により把握した住民や権利者ニーズに基づき、建替え意向があった住戸や空き家所有者等を訪問し、老朽住宅の建替え、除却を促進する。

また、住民の主体参加による「北砂三・四・五丁目地区防災まちづくり懇談会」を平成 26 年度から開催し、平成 28 年度に懇談会を発展的に解散し、地区のまちづくり組織である「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」を設立した。さらに、平成 30 年度から、協議会を設置し、地区住民が主体的に防災まちづくりに取り組むことができるように支援している。

#### ③ 新防火規制

建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するため、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定に基づく区域を指定し、建築物の耐火性能を強化する。この新防火規制により、準防火地域においてすべての新築建築物は、原則として準耐火構造以上とし、また

延べ面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物は耐火構造とする。

この新防火規制は、地区全域において平成 26 年 10 月 31 日に施行している。

④ **老朽空き家対策**

適正に管理されていない老朽建築物等に対しては、所有者に対して除却等の勧告を行うことができる「江東区不燃化推進特定整備地区における老朽建築物等の適正管理に関する条例」を平成26年7月1日から施行している。

⑤ **防災街区整備方針の決定**

震災時に燃え広がらない防災安全性と居住環境を確保した良好な住宅市街地の形成、及び商業機能等の集積による活気と魅力ある都市空間の形成を目指し、北砂三・四・五丁目地区を対象として、東京都都市計画防災街区整備方針を定め、防災再開発促進地区として平成26年12月18日に決定された。

⑥ **地区計画の導入の検討**

本地区では、密集市街地の防災性の向上、及び生活交流拠点としての特色ある商店街づくりの誘導、周辺住宅地における良好な住環境の形成を目指すため、地区施設への位置付け（区画道路、既存公園）、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めた地区計画を令和2年11月11日に決定し、告示を行った。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限や、商店街沿道における街並み誘導型地区計画の導入に向けたまちづくり検討の熟度、主要生活道路整備の進捗状況、公園等の整備状況に応じて、計画的及び段階的に地区計画を変更していく。

⑦ **建築規制の緩和の検討**

行き止まり道路や接道不良の敷地、狭小敷地で建替えが困難な住宅等が集中するエリアにおいては、共同化、一部の土地や住宅等の買収、防災街区整備事業の可能性について検討するとともに、建築基準法43条2項の許可による緩和を検討する。